

N. 00880/2011 REG.PROV.COLL.

N. 00961/2009 REG.RIC.

N. 00066/2011 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA NON DEFINITIVA**

sul ricorso numero di registro generale 961 del 2009, proposto da:

Anna Frau, Gabriella Murrone, Alessandra Murrone, Benito Bonomo, Iuri Iurato, Massimo Sceriffo, Telma Mosca, Rosalba Piras, Franca Macis, Ugo Angelini, Francesco Bertolino, Mario Atzori, Valentino Villa, Rosa Marinelli, Maria Laura Congiu, tutti rappresentati e difesi dagli avv. Marco Pisano, Giovanni Ghia e Carlo Tack, con domicilio eletto presso lo studio del primo, in Cagliari, via Puccini n. 2;

***contro***

Comune di Maracalagonis, rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Rombi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Dante n. 77;

***e con l'intervento di***

ad adiuvandum:

- Annamaria Giovanna Toxiri e Umberto Piu, rappresentati e difesi dall'avv. Eraldo Piu, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Torino n. 3;

- Itala Scalas, Valeria Scamutzi, Siro Scamutzi e Stefania Scamutzi, rappresentati e difesi dall'avv. Stefania Scamutzi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Ugo Foscolo n. 28;

ad opponendum:

Condominio di Torre delle Stelle, rappresentato e difeso dagli avv.ti Andrea Pubusa e Paolo Pubusa, con domicilio eletto presso il loro studio, in Cagliari, via Tuveri n. 84;

sul ricorso numero di registro generale 66 del 2011, proposto da:

Condominio di Torre delle Stelle, rappresentato e difeso dagli avv.ti Andrea Pubusa e Paolo Pubusa, con domicilio eletto presso il loro studio, in Cagliari, via Tuveri n. 84;

***contro***

Comune di Maracalagonis, rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Rombi, con domicilio eletto presso il suo studio, in Cagliari, via Dante n. 77;

***nei confronti di***

- Ignazio Risalvato, Anna Frau, Gabriella Murrone, Alessandra Murrone, Benito Bonomo, Juri Iurato, Franca Macis, Mario Atzori, Valentino Villa, Mauro Melis, Nuova Associazione Torre delle Stelle s.r.l., tutti rappresentati e difesi dagli avv.ti Marco Pisano, Carlo Tack

e Giovanni Ghia, con domicilio eletto presso lo studio del primo, in Cagliari, via Puccini n. 2

quanto al ricorso n. 961 del 2009:

per l'accertamento:

- dell'obbligo del Comune di Maracalagonis di provvedere, in adempimento della “Convenzione per il piano di lottizzazione sito in Canne e Sisa e Baccu Mandara” n. 3 Rep. in data 2 marzo 1970 (oltre che del contratto aggiuntivo del 10 gennaio 1977 e del verbale di constatazione e di consistenza) e di quanto previsto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, a prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria realizzate, nell'ambito della Convezione, sopra detta, dalla società Immobiliare Torre delle Stelle, in località Torre delle Stelle, nonché delle aree su cui queste insistono, passate in proprietà, con nota di trascrizione del 22 aprile 1977, al Comune di Maracalagonis, e ad assumere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, correlati alla gestione delle medesime opere di urbanizzazione;

- nonché per la conseguente condanna dell'Amministrazione a porre in essere gli atti e i provvedimenti per adempiere agli obblighi discendenti dalla legge e dalla convenzione di lottizzazione, di cui sopra.

quanto al ricorso n. 66 del 2011:

- delle delibere nn 145, 146 e 147 adottate il 6.12.2010 dalla Giunta comunale di Maracalagonis, aventi ad oggetto l'acquisizione di beni

vari della lottizzazione Torre delle Stelle;

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Maracalagonis in entrambi i ricorsi;

Visto l'atto di intervento ad opponendum nel ricorso n. 961/2009 del Condominio di Torre delle Stelle;

Visto l'atto di intervento ad adiuvandum nel ricorso n. 961/2009 di Annamaria Giovanna Toxiri e Umberto Piu;

Visto l'atto di intervento ad adiuvandum nel ricorso n. 961/2009 di Itala Scalas, Valeria Scamutzi, Siro Scamutzi e Stefania Scamutzi;

Visto la costituzione in giudizio nel ricorso n. 66/2011 di Ignazio Risalvato, Anna Frau, Gabriella Murrone, Alessandra Murrone, Benito Bonomo, Juri Iurato, Franca Macis, Mario Atzori, Valentino Villa, Mauro Melis e di Nuova Associazione Torre delle Stelle s.r.l.;

Visto l'art. 36, comma 2, C.P.A.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 maggio 2011 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1) Il ricorso n. 961/2009 è presentato dai sigg.ri Anna Frau,

Gabriella Murroni, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Iuri Iurato, Massimo Sceriffo, Telma Mosca, Rosalba Piras, Franca Macis, Ugo Angelini, Francesco Bertolino, Mario Atzori, Valentino Villa, Rosa Marinelli e Maria Laura Congiu.

Tutti i ricorrenti assumono di essere proprietari di immobili compresi nella lottizzazione “Canne e Sisa e Baccu Mandara” (denominata anche lottizzazione “Torre delle Stelle”), realizzata dalla società Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. in forza di convenzione stipulata con il Comune di Maracalagonis in data 2 marzo 1970 e presupposto Piano di lottizzazione approvato con determinazione del Consiglio comunale 2 ottobre 1969, n. 11.

All’art. 1 della Convenzione era espressamente previsto che la società lottizzante assumesse “a proprio carico tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione e non ancora eseguiti”, mentre all’art. 5 la stessa si impegnavo “a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, quando tutte le opere di urbanizzazione saranno completate, la sua proprietà per quanto riguarda aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria e più precisamente: le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete idrica e di distribuzione e zone 7 e 8 dell’allegato n. 5 del progetto di lottizzazione”.

Pertanto la società lottizzante, in data 4 dicembre 1976, aveva poi sottoscritto con il Comune di Maracalagonis apposito Verbale di constatazione, sulla consistenza delle opere di urbanizzazione a quel

momento realizzate, e in data 10 gennaio 1977 aveva infine stipulato, sempre con il Comune, un Contratto aggiuntivo, successivamente trascritto, secondo cui (art. 2) “a maggior chiarimento dell’art. 5 della Convenzione stipulata con atto repertorio 3 del 2 marzo 1970, la soc. immobiliare Torre delle Stelle cede contestualmente alla firma del presente atto aggiuntivo a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, accettando per esso il Sindaco, la proprietà delle aree per opere di urbanizzazione primarie e secondarie, per la superficie complessiva di mq. 315.283, di cui 154.823 per viabilità, mq. 5.000 per parcheggio, mq. 30.000 per attrezzature religiose, culturali, sanitarie, per il gioco dello sport e mq. 125.460 per verde pubblico (parco)”. Difatti, con successivo atto del 13 dicembre 1995, il Sindaco di Maracalagonis aveva attestato che “le strade e le infrastrutture di pertinenza (acquedotto e illuminazione pubblica) sono di proprietà del Comune di Maracalagonis, mentre la Regione Sardegna, con nota 2 agosto 2006, prot. 12021/P, su espressa richiesta degli attuali ricorrenti circa la possibilità di rilasciare concessioni edilizie sui lotti non edificati, aveva affermato che “il territorio relativo alla lottizzazione Torre delle Stelle è completamente urbanizzato...e sono stati soddisfatti gli obblighi convenzionali da parte delle ditte lottizzanti”.

Non di meno il Comune di Maracalagonis si è sempre astenuto dal prendere concretamente in carico le opere di urbanizzazione, per cui i ricorrenti - ritenendosi danneggiati da una situazione di fatto in cui

tutte le opere di urbanizzazione sono rimaste formalmente prive di un soggetto gestore, con la sola eccezione del servizio idrico, gestito di fatto dal “Condominio Torre delle Stelle” - in data 4 dicembre 2008 hanno present

ato formale istanza al Comune di Maracalagonis, affinché lo stesso provvedesse alla presa in carico ed alla gestione di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, senza però ottenere risposta.

Pertanto il ricorso n. 961/2009 è finalizzato ad ottenere l'accertamento dell'obbligo - e la conseguente condanna - del Comune di Maracalagonis a prendere in carico le predette opere e ad assumere tutti i correlati oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il gravame è affidato alle seguenti censure:

Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 97 Costituzione, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, degli artt. 1 e 5 della Convenzione 2 marzo 1970, n. 3, dell'art. 2 del successivo Contratto aggiuntivo alla stessa Convenzione, degli artt. 1, 7 e 14 della legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29, dell'art. 14 del d.lgvo 30 aprile 1992, n. 285 e del d.lgvo 2 febbraio 2001, n. 31.

Con ordinanza 11 novembre 2009, n. 402, questa Sezione ha accolto la domanda cautelare contenuta nel ricorso n. 961/2009, ordinando al Comune di Maracalagonis di intraprendere le iniziative necessarie alla presa in carico del funzionamento e della manutenzione delle opere di urbanizzazione.

Si è costituito in giudizio il Comune di Maracalagonis, osservando che, ancor prima che questa Sezione adottasse la sopra citata ordinanza n. 402/2009, alcune opere di urbanizzazione primaria erano state già prese in carico dall'amministrazione.

È intervenuto in giudizio ad opponendum il Condominio Torre delle Stelle, eccependo l'inammissibilità del ricorso per difetto di notifica ai controinteressati, tra i quali vi sarebbe lo stesso Condominio, indicato in gravame come gestore di alcune delle opere di urbanizzazione. Inoltre il Condominio ha fatto presente di aver impugnato, con separato ricorso n. 66/2011, le deliberazioni n. 145/2010 (relativa alle aree per attrezzature religiose, culturali, sanitarie per il gioco e per lo sport e le aree a verde pubblico), n. 146/2010 (concernente la rete idrica di distribuzione e tutte le pertinenze e accessori) e n. 147/2010 (concernente la rete stradale e tutte le pertinenze e accessori), nel frattempo adottate dal Comune di Maracalagonis a seguito dell'ordinanza cautelare di questa Sezione di cui sopra ed aventi ad oggetto, per l'appunto, l'acquisizione delle citate opere di urbanizzazione.

Con successive memorie difensive del 15 aprile 2011 e del 27 aprile 2011, il Condominio ha osservato ancora, quanto alle strade, di non opporsi alla presa in carico da parte del Comune, purché preceduta da apposita convenzione con lo stesso Condominio, nonché, con riferimento alla rete idrica, che la Corte d'Appello di Cagliari, con sentenza 17 marzo 2011 (emessa all'esito di una controversia tra lo



stesso Condominio ed uno dei condomini, che si rifiutava di pagare gli oneri relativi le opere di urbanizzazione), aveva già affermato il diritto del Condominio alla riscossione degli oneri condominiali, sul presupposto che lo stesso avrebbe diritto alla gestione delle opere di urbanizzazione in quanto pervenute nella proprietà pro quota dei condomini in virtù di atti di acquisto stipulati con la Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. prima della Convenzione di lottizzazione e del successivo Contratto aggiuntivo.

A conferma di questa tesi il Condominio ha prodotto in giudizio, oltre alla citata sentenza della Corte d'Appello, anche una ordinanza cautelare del Tribunale Ordinario di Cagliari (22 marzo 2011), ove parimenti si afferma l'obbligo dei condomini di pagare gli oneri condominiali per la gestione delle opere di urbanizzazione e si adombrano dubbi in ordine alla effettiva titolarità delle stesse da parte della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., nonché sul potere del Comune di Maracalagonis di acquisire in via autoritativa la proprietà delle opere e delle relative aree.

Con memoria difensiva del 27 aprile 2011, la difesa dei ricorrenti ha eccepito il difetto di legittimazione del Condominio, sia perché lo stesso, a ben vedere, neppure esisterebbe, essendo le opere di urbanizzazione rientranti nella proprietà e responsabilità del Comune di Maracalagonis, sia perché, in ogni caso, l'intervento ad opponendum sarebbe stato proposto - in nome e per conto del Condominio - da una persona fisica (l'amministratore) priva di

rappresentanza processuale, causa l'assenza di autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Sono intervenuti ad adiuvandum i sigg.ri Itala Scalas, Valeria Scamutzi, Siro Scamutzi e Stefania Scamutzi, facendo valere il proprio interesse all'accoglimento del ricorso in quanto proprietari di lotti compresi nella lottizzazione e come tali interessati alla corretta gestione dei servizi pubblici connessi alle opere di urbanizzazione.

Sono parimenti intervenuti ad adiuvandum, nella medesima veste, i sigg.ri Annamaria Giovanna Toxiri e Umberto Piu.

Alla pubblica udienza del 18 maggio 2011 la causa è stata trattenuta in decisione.

2) Con il ricorso n. 66/2001 il Condominio Torre delle Stelle ha chiesto l'annullamento delle già citate deliberazioni n. 145/2010, n. 146/2010 e n. 147/2011 del Comune di Maracalagonis, aventi ad oggetto l'acquisizione delle opere di urbanizzazione della sopra citata lottizzazione "Torre delle Stelle" unitamente a quelle di altra contigua e collegata lottizzazione, oggetto di separata convenzione stipulata dai lottizzanti con il Comune di Maracalagonis in data 29 febbraio 1972, che sarà nel prosieguo denominata lottizzazione "Cocco e altri".

Più esattamente il Condominio assume di rappresentare gli interessi dei proprietari di fondi compresi in quattro distinte "porzioni" urbanistiche.

a) La prima è quella compresa nella lottizzazione "Canne e Sisa e

Baccu Mandara” (denominata anche “Torre delle Stelle”), convenzionata nel 1970 ad opera della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. (prima Torre Finocchio s.p.a.).

Il Condominio espone che quest’ultima società, con atto pubblico del 4 giugno 1963, cedette un lotto di terreno compreso nella lottizzazione all’ing. Elio Marongiu e con successivi atti trasferì ad altri centosessanta acquirenti, unitamente ad aree edificabili comprese in lottizzazione, anche la proprietà delle strade e della rete idrica di distribuzione per la quota spettante a ciascun acquirente in relazione all’area edificabile dallo stesso acquistata; e inoltre, con ulteriore rogito del 20 aprile 1970, cedette alla Fondazione Stand By Foundation altra parte di terreno, per complessivi ettari 12.92.98, compresa nella zona attraversata dalle vie Altair, Antares e Croce del Sud.

Da tali cessioni sarebbe scaturita una “proprietà comune” degli acquirenti/condomini su (almeno parte delle) opere di urbanizzazione, in seguito “ratificata dall’assemblea condominiale con deliberazione del 7 luglio 1973 che inserì nel Regolamento condominiale il riconoscimento, per l’appunto, della proprietà comune e indivisibile tra i condomini sulla rete stradale interna e sulla rete idrica di distribuzione (oltre che su quattro pozzi di emungimento, con relativi serbatoi e centrale di pompaggio), sul parco, sul parco giochi, su di un lotto edificato per la casa del custode, su altro lotto da destinare a nuova casa del custode, su altro

ancora da destinare a club nautico e su altro ancora da destinare ad attrezzature sportive. Il Regolamento condominiale fu poi allegato ad un atto notarile del 3 giugno 1975, avente ad oggetto la vendita di un'area edificabile a favore del sig. Guido Evangelista, nonché ad ulteriori e numerosi rogiti aventi ad oggetto la vendita di singole porzioni di lottizzazione destinati ad uso abitativo.

Da tale premessa il Condominio fa discendere, analogamente a quanto dedotto con il primo ricorso, che i richiamati atti di cessione avrebbero privato la Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. del diritto di proprietà su molte delle aree oggetto di opere di urbanizzazione, per cui la stessa non avrebbe poi potuto efficacemente cederle al Comune di Maracalagonis; tanto è vero che il successivo Contratto Aggiuntivo del 10 gennaio 1977, sollecitato dal CO.RE.CO. con deliberazione del 28 settembre 1976, avrebbe limitato la cessione ad alcune soltanto delle opere di urbanizzazione.

b) La seconda porzione di aree indicata dal Condominio ricorrente è quella relativa alla lottizzazione “Cocco e altri”, oggetto di una convenzione stipulata dai lottizzanti con il Comune di Maracalagonis in data 29 febbraio 1972, ove fu prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico degli stessi lottizzanti, stabilendo che le stesse “passeranno...in piena proprietà al Comune di Maracalagonis entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato dal Comune entro il primo semestre dall'ultimazione dei lavori” (art. 8).

Il Condominio sostiene, al riguardo, non essere “stato redatto alcun

atto traslativo delle aree relative” (pag. 8 del ricorso), che pertanto non sarebbero mai passate in proprietà del Comune; su dette aree, inoltre, il Condominio avrebbe da tempo realizzato, a cura e spese dei condomini, svariate infrastrutture destinate ad utilizzo collettivo, quali impianti sportivi (campo da calcetto, campo da bocce, campo da basket, campo da pallavolo, campo da tennis) e servizi igienici.

c) La terza porzione di territorio richiamata nel ricorso n. 66/2011 del Condominio riguarda le aree che lo stesso ricorrente definisce “Cussorgiali”, le quali sarebbero state oggetto di insediamenti edilizi ben prima che intervenissero atti di programmazione urbanistica e sulle quali, pertanto, non vi sarebbe stata, né potrebbe esservi, alcuna cessione a favore del Comune di Maracalagonis; inoltre anche i “cussorgiali” sarebbero stati nel frattempo “ricompresi” nel Condominio, in forza di deliberazione assembleare del 9 aprile 1976, tanto che gli interessati pagherebbero regolarmente le relative quote condominiali.

d) La quarta porzione di territorio citata in ricorso riguarda, infine, la “parte di Torre delle Stelle, a valle della Strada provinciale n. 17 Cagliari - Villasimius” (pag. 11 del ricorso), ricadente in territorio di Sinnai e mai divenuta oggetto di lottizzazione, in quanto inizialmente prevista quale “zona di completamento” dal Piano di Fabbricazione (poi annullato con sentenza del T.A.R. Sardegna del 1992) e solo successivamente inserita in Zona F.

Ciò posto, con il ricorso n. 66/2011 il Condominio ha chiesto

L'annullamento delle deliberazioni in epigrafe indicate, deducendo le seguenti censure:

- 1) Incompetenza e violazione dell'art. 42, comma 2, lett. l), del d.lgvo 18 agosto 2000, n. 267.
- 2) Violazione degli artt. 8 e segg. della legge 7 agosto 1990 e s.m.i.;
- 3) Incompetenza e violazione di legge, mancanza o insufficienza della motivazione.
- 4) Eccesso di potere per contraddittorietà fra atti, carenza di presupposti, illogicità manifesta, incompletezza e difetto di istruttoria, violazione degli artt. 3 e 21 della legge n. 241/1990.

Si è costituito in giudizio il Comune di Maracalagonis, eccependo l'inammissibilità e nullità del ricorso per difetto di legittimazione attiva e nullità della procura ad litem, nonché invocandone il rigetto nel merito.

Si sono costituiti in giudizio, altresì, i controinteressati Ignazio Risalvato, Anna Frau, Gabriella Murrone, Alessandra Murrone, Benito Bonomo, Juri Iurato, Franca Macis, Mario Atzori, Valentino Villa, Mauro Melis, unitamente alla Nuova Associazione Torre delle Stelle s.r.l., sollecitando la reiezione del ricorso ed eccependone l'inammissibilità sulla base di argomentazioni analoghe a quelle esposte dal Comune.

Con successive memorie difensive il Condominio ricorrente ha ulteriormente argomentato le proprie tesi.

Alla pubblica udienza del 18 maggio 2011 la causa è stata trattenuta

in decisione.

## DIRITTO

In primo luogo il Collegio ritiene di dover disporre la riunione dei due ricorsi in epigrafe indicati, stante la loro evidente connessione sotto il profilo oggettivo e soggettivo; a ciò consegue che gli atti difensivi e la documentazione versati in atti relativamente a ciascuno dei due gravami potrà essere utilizzata ai fini della trattazione di entrambi, così da assicurare una ricostruzione il più possibile esaustiva delle vicende di causa.

Si osserva, inoltre, fin d'ora, che l'oggettiva impossibilità di ricostruire sulla base delle risultanze processuali numerosi aspetti tecnici e di fatto necessari ai fini della decisione, condurrà il Collegio a disporre un supplemento istruttorio ed una consulenza tecnica d'ufficio, oltre ad una chiamata in causa del terzo, rinviando la definizione del ricorso nel merito. Tuttavia già in queste sede è possibile decidere in ordine alle questioni di rito sottese alle eccezioni pregiudiziali dedotte nei confronti di entrambi i ricorsi e dell'intervento ad opponendum proposto dal Condominio nel ricorso n. 961/2009, per cui la presente pronuncia assume carattere di sentenza interlocutoria ai sensi dell'art. 36, comma 2, C.P.A. Sempre in questa sede, inoltre, il Collegio ritiene opportuno un primo (e non definitivo) esame di alcune questioni giuridiche inerenti il merito, al fine di operare una più chiara delimitazione del thema decidendum e di consentire l'efficiente espletamento della

consulenza tecnica.

La successiva trattazione, in ragione della particolare complessità dei fatti di causa, sarà condotta secondo criteri di connessione logico - giuridica, scandita da corrispondenti paragrafi (e ove necessario di sottoparagrafi), senza attenersi all'esposizione contenuta negli atti difensivi.

Nella parte finale della, infine, verrà precisato l'oggetto del supplemento istruttorio, dell'incarico affidato al consulente tecnico d'ufficio e della chiamata del terzo in giudizio.

1) Le eccezioni di inammissibilità dell'intervento ad opponendum del Condominio Torre delle Stelle nel ricorso n. 961/2009 e la simmetrica eccezione di inammissibilità del ricorso n. 66/2011 "a parti invertite".

I ricorrenti del gravame n. 961/2009 (alcuni dei quali, unitamente alla Nuova Associazione Torre delle Stelle s.r.l., figurano anche quali controinteressati nel ricorso n. 66/2011 proposto dal Condominio) ed il Comune di Maracalagonis hanno sollevato due distinte eccezioni di inammissibilità riguardanti la partecipazione processuale del Condominio.

La prima fa leva sull'assunto che l'amministratore, avendo proposto l'intervento (ed anche il successivo ricorso) in nome e per conto del Condominio, ma senza alcuna autorizzazione dell'assemblea, avrebbe agito in assenza di validi poteri di rappresentanza processuale, i quali non potrebbero discendere dall'art. 1131, comma



1, del codice civile (giacché l'iniziativa processuale in esame non potrebbe essere considerata "atto esecutivo di precedenti deliberazioni assembleari" o "atto conservativo dei beni condominiali", secondo quanto previsto dall'art. 1130, nn. 1 e 4, codice civile, richiamato dall'art. 1131) e neppure dalle norme del Regolamento condominiale (che si limiterebbe a richiamare il potere di rappresentanza legale dell'amministratore "con i poteri, gli obblighi e le responsabilità stabilite dall'art. 1131 cc.", in tal modo ribadendo il "regime ordinario" previsto dal codice).

La seconda poggia sull'assunto che il Condominio, a ben vedere, neppure esisterebbe, per mancanza di oggetto, rientrando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella proprietà e nella responsabilità del Comune di Maracalagonis.

Entrambe le eccezioni non meritano di essere condivise, tanto in relazione all'intervento ad opponendum del Condominio nel ricorso n. 961/2009 quanto alla proposizione del ricorso n. 66/2011 da parte dello stesso Condominio, per le ragioni che si passa ad esporre. Se, da un lato, in via teorica, condivide le argomentazioni dei ricorrenti (tanto da averle sostanzialmente fatte proprie in una recente sentenza, la n. 784/2011, con cui era stato definito il ricorso n. 24/2011, proposto sempre dal Condominio Torre delle Stelle in relazione ad un caso di silenzio tenuto dal Comune di Maracalagonis), il Collegio osserva, tuttavia, che le stesse non appaiono ora concretamente riferibili alla presente fattispecie

processuale, in ragione della obiettiva diversità della res controversa e del differente contenuto delle prospettazioni processuali del Condominio.

In particolare, e cominciando dalla seconda questione, di contenuto più spiccatamente sostanziale, mentre nel precedente ricorso il Condominio neppure aveva affermato con chiarezza l'esistenza di una proprietà dei condomini sulle aree contese (tanto da aver addirittura osservato che quelle aree risultavano di proprietà della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.), ora dichiara di agire a tutela di un diritto di proprietà pro quota dei condomini, secondo lo schema tipico della "rappresentanza processuale collettiva" previsto dal codice civile. Inoltre il Condominio riconduce la propria legittimazione anche ad una asserita "attività gestoria" sulle opere di urbanizzazione che avrebbe esercitato in questi anni (rectius, che i condomini avrebbero collettivamente esercitato), la quale avrebbe persino trovato conferma in atti amministrativi (cfr., ad esempio, quanto si afferma a pag. 13 del ricorso n. 66/2011, circa l'avvenuto rilascio, a nome del Condominio e da parte del Genio civile di Cagliari, di una concessione avente ad oggetto la deviazione delle acque del Rio Geremeas).

A prescindere dalla esattezza sostanziale di tali asserzioni, che saranno ulteriormente vagliate in sede di decisione nel merito, ciò che ora assume rilievo è la prospettiva operata dalla parte interessata, che nel caso di specie si ricollega a posizioni soggettive

potenzialmente idonee a giustificare la partecipazione processuale (cfr. ex multis, Cassazione civile, Sez. III, 9 aprile 2009, n. 8699, ove si afferma che “La legitimatio ad causam, attiva e passiva, consiste nella titolarità del potere e del dovere di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa, mediante la deduzione di fatti in astratto idonei a fondare il diritto azionato, secondo la prospettazione dell'attore, prescindendo dall'effettiva titolarità del rapporto dedotto in causa”).

E, difatti, ove risultasse provato che i condomini sono proprietari pro quota di aree successivamente interessate da opere di urbanizzazione - e che le hanno gestite collettivamente - tale circostanza non potrebbe che giustificare la loro partecipazione al presente giudizio, fermo restando (è opportuno ribadirlo) che giammai potrà parlarsi di legittimazione del Condominio, ma eventualmente di “legittimazione dei singoli condomini collettivamente esercitata”, con tutto ciò che ne consegue in termini di effetti del giudicato, responsabilità risarcitoria, spettanza delle spese processuali, etc, tutti riferibili in ultima analisi ai singoli condomini, ragion per cui é, tra l'altro, necessario che la difesa del Condominio produca in giudizio l'elenco completo dei soggetti che vi partecipano, consentendo così una compiuta individuazione dei destinatari concreti degli atti amministrativi impugnati e degli effetti del presente giudizio.

Quanto alla prima eccezione, che fa leva sul presunto difetto di

rappresentanza processuale dell'amministratore condominiale, l'assemblea del Condominio "Torre delle Stelle", come già riferito in narrativa, con deliberazione del 7 luglio 1993 decise di "riconoscere" la proprietà condominiale su di una serie di aree e corrispondenti opere di urbanizzazione, oggetto di rogiti notarili di vendita a terzi stipulati in epoca precedente alle convenzioni di lottizzazione, tanto che la stessa assemblea stabilì di sussumere il nuovo e corrispondente assetto proprietario all'interno del regolamento condominiale. Tale circostanza di fatto, non specificamente contestata da controparte, dimostra la volontà dell'assemblea di considerare rientranti nella "proprietà condominiale" anche le suddette aree e, quindi, anche tenuto conto della particolare complessità ed incertezza delle richiamate vicende traslative, di porre in essere le iniziative processuali necessarie a tutelare la "proprietà condominiale". Per cui, in conclusione, l'atto di intervento ad opponendum, così come l'autonomo ricorso n. 66/2011, sono riconducibili alla categoria degli "atti esecutivi" di precedente deliberazione assembleare, come tale attratti al generale potere di rappresentanza processuale attribuito all'amministratore dagli artt. 1130 e 1131 del codice civile.

2) L'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 961/2009 proposta dal Condominio Torre delle Stelle e l'integrazione del contraddittorio a favore della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l..

Questa volta è il Condominio ad eccepire l'inammissibilità del

gravame n. 961/2009, per difetto di notifica ai controinteressati ed in primo luogo allo stesso Condominio, pur indicato in ricorso quale soggetto gestore di alcune delle opere di urbanizzazione.

Anche questa eccezione è priva di pregio.

Non tanto perché, secondo un diffuso (ancorché non univoco) indirizzo giurisprudenziale, la mancata notifica del ricorso ad un controinteressato non ne determina l'inammissibilità ove lo stesso si sia costituito in giudizio (ancorché al fine di eccepire la nullità o l'assenza della notifica), essendo proprio la costituzione a dimostrare che la parte è stata in grado di esercitare validamente il proprio diritto di difesa (cfr. Consiglio di Stato, Sezione IV, 10 febbraio 2000, n. 721 e 30 novembre 2007, n. 6096; T.A.R. Lazio, Roma, Sez. III, 25 agosto 2010, n. 31634), in omaggio al principio del "raggiungimento dello scopo" di cui all'art. 156, comma 3, c.p.c.

Ma soprattutto perché il giudizio instaurato con il ricorso n. 961/2009, lungi dall'avere carattere impugnatorio, ha ad oggetto una domanda di accertamento "dell'obbligo del Comune di Maracalagonis di...prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria realizzate, nell'ambito della Convezione, sopra detta, dalla società Immobiliare Torre delle Stelle, in località Torre delle Stelle, nonché delle aree su cui queste insistono" ed una correlata domanda di "condanna dell'Amministrazione a porre in essere gli atti e i provvedimenti per adempiere agli obblighi discendenti dalla legge e dalla convenzione di lottizzazione" (cfr. epigrafe del ricorso).

Di conseguenza il rapporto controverso non riguarda interessi legittimi, bensì diritti soggettivi (ancorché di “origine pubblicistica”) e come tale è soggetto - anziché alle regole proprie del giudizio di legittimità - a quelle dettate dagli artt. 102 e 107 c.p.c., anche in virtù del richiamo operato in via generale dall’art. 39 C.P.A., secondo cui “Per quanto non disciplinato dal presente codice si applicano le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili o espressione di principi generali”: quindi la mancata notificazione del gravame ad un contraddittore necessario non ne comporta l’inammissibilità, bensì rende necessaria l’estensione del contraddittorio (cfr. Consiglio di Stato Sez. VI, 27 maggio 2003, n. 2938 e Sez. V, 28 dicembre 2007, n. 6782), che nel caso di specie si è però realizzata “spontaneamente”, almeno per quanto riguarda il Condominio, in virtù del suo intervento ad opponendum nel ricorso n. 961/2009 e della proposizione dell’autonomo (ma connesso) ricorso n. 66/2011.

Nella stessa ottica, ai fini di un compiuto incardinamento della controversia dal punto di vista soggettivo, il Collegio ritiene opportuno disporre fin d’ora - ai sensi dell’art. 28, comma 3, e 51 C.P.A., nei termini che saranno di seguito precisati - la chiamata in causa della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., nella persona del rappresentante legale (il quale, stando alle allegazioni delle parti costituite, sarebbe ora da individuarsi nel suo liquidatore); ciò in quanto la posizione giuridica di tale società risulta concretamente

implicata (soprattutto) dalle prospettazioni difensive del Condominio, il quale sostiene che alcune delle aree previste in lottizzazione come destinate ad opere di urbanizzazione sarebbero state cedute dalla lottizzante a soggetti terzi già prima della stipula della Convenzione e del Piano di lottizzazione; con la conseguenza che - ove questa tesi dovesse risultare esatta - la successiva cessione di quelle aree al Comune di Maracalagonis sarebbe avvenuta “a non domino”, con evidenti conseguenze in termini di esposizione risarcitoria della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.

Invece un’analoga estensione soggettiva del giudizio non si rende necessaria, almeno allo stato, nei confronti dei soggetti che stipularono la distinta convenzione di lottizzazione “Cocco e altri”, per due ragioni: la prima è che i ricorrenti nel gravame n. 961/2009 si propongono tutti quali proprietari di lotti insistenti nella prima convenzione, cioè quella che fa capo alla Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.; la seconda è che le sopra citate argomentazioni difensive del Condominio, in ordine a pregressi passaggi di proprietà delle aree a soggetti privati, paiono riferirsi esclusivamente a porzioni di terreno comprese nella lottizzazione Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. e non alla lottizzazione “Cocco e altri”. Nulla esclude, comunque, che - ove all’esito delle integrazioni istruttorie e delle conseguenti precisazioni difensive emergesse un differente stato di cose - il contraddittorio debba essere esteso anche ai lottizzanti di “Cocco e altri”.

3) La ricostruzione nel merito della vicenda allo stato attuale delle risultanze processuali.

È opportuno suddividere la successiva trattazione in base alle quattro aree territoriali individuate nel ricorso n. 66/2011, cui già si è fatto riferimento.

3.1) La prima è quella oggetto della Convenzione di lottizzazione stipulata dalla Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. e dal Comune di Maracalagonis in data 2 marzo 1970 (sulla base del Piano di lottizzazione approvato con determinazione del Consiglio comunale 2 ottobre 1969, n. 11)

Nel richiamare per i dettagli la parte in narrativa, giova ricordare che:

- in sede di convenzione risultava: l'impegno della società lottizzante a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis "la sua proprietà" di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (essenzialmente strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, rete idrica ed elettrica); nonché l'avvenuta realizzazione di quasi tutte le citate opere di urbanizzazione (restavano da completare "l'impianto sotterraneo per l'energia elettrica" e "l'impianto idrico");
- nel successivo verbale di constatazione (del 1976), le parti - oltre a confermare l'obbligo di cessione sopra indicato - hanno dato atto dell'avvenuta realizzazione di opere di urbanizzazione per mq. 315.283 (facendo analitico riferimento ai relativi estremi catastali ed alla planimetria allegata), nonché della solo parziale avvenuta realizzazione dell'impianto di illuminazione stradale;



- con il contratto aggiuntivo (del 1977), le stesse parti, “a maggior chiarimento dell’art. 5 della convenzione stipulata con atto repertorio del 2 marzo 1970”, hanno precisato (art. 2 del contratto aggiuntivo) che “la Immobiliare Torre delle Stelle cede contestualmente alla firma del presente atto aggiuntivo a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, accettando per esso il Sindaco, la proprietà delle seguenti aree e correlative opere di urbanizzazione primaria e secondaria: - mq. 154.823 relativi a strade; - mq. 30.000 relativi opere di urbanizzazione secondaria per attrezzature religiose, culturali, sanitarie per il gioco e per lo sport; - mq. 5.000 relativi a parcheggi; - mq. 125.460 relativi verde pubblico”. Per un totale di aree (e relative opere) oggetto di cessione (a mezzo del contratto aggiuntivo) pari a mq. 315.283, che trova conferma nella relativa nota di trascrizione (cfr. doc. 13 prodotto dalla difesa del Condominio).

Si osserva che quest’ultimo dato - mentre sul piano quantitativo coincide perfettamente con quanto indicato nell’originaria convenzione di lottizzazione e nel successivo verbale di constatazione (vedi supra) - contrasta, invece, con tali atti dal punto di vista “qualitativo”, perché la convenzione originaria ed il verbale di constatazione indicano quale oggetto di cessione anche l’impianto per l’approvvigionamento e la distribuzione dell’acqua, nonché l’impianto di distribuzione dell’energia elettrica, mentre il contratto aggiuntivo non dispone la cessione di queste ultime opere e precisa che “a maggior chiarimento dell’art. 6 della Convenzione stipulata

con il suddetto rep. 3 del 2 marzo 1970, la Immobiliare Torre delle Stelle si impegna ad eseguire, quali opere di urbanizzazione secondarie, l'allacciamento alla linea elettrica ad alta tensione dell'ENEL delle cabine elettriche, assumendo a proprio carico la spesa e dando atto che i relativi lavori sono stati regolarmente eseguiti per la somma complessiva di lire 55.497.000 come risulta dal computo metrico allegato al presente atto sotto la lettera A" (art. 3 del contratto aggiuntivo)"; per cui è presumibile (ma neppure certo, per la verità) che il contratto aggiuntivo abbia avuto ad oggetto le opere di urbanizzazione già completamente eseguite, mentre la cessione delle opere ancora in corso di realizzazione fu rimandata a futuri atti convenzionali, che però, almeno a quanto risulta dagli atti, non furono in concreto mai stipulati, tanto che solo con le recenti deliberazioni n. 145/2010, n. 146/2010, n. 147/2010, impugnate dal Condominio mediante il ricorso n. 66/2011, il Comune di Maracalagonis ha decretato l'acquisizione a sé delle relative aree (non però della rete elettrica, che non costituisce oggetto di tali deliberazioni).

Ciò posto, al fine di delimitare compiutamente l'ambito e la funzione degli accertamenti istruttori meglio specificati nel prosieguo della trattazione, è opportuno puntualizzare i principi giuridici che regolano in via generale la materia.

Essa trova disciplina, in primo luogo, nell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., ove si prevede che "L'autorizzazione

comunale (alla realizzazione della lottizzazione: n.d.r.) è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda: 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2; 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni; 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo; 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione”.

Quindi sulla base di tale disposizione normativa - che assume carattere cogente in ragione degli interessi pubblici cui sovrintende - l'acquisizione delle opere e delle relative aree è per il Comune obbligatoria quanto lo è la cessione delle stesse per la società lottizzante e ciò in quanto, oltre ad essere tassativamente previsto dalla legge nei termini sopra descritti, detto trasferimento è condizione necessaria affinché possa concretamente realizzarsi l'assetto del territorio cui sovrintende l'attività di pianificazione ed è,

altresì, presupposto necessario affinché possano poi concretamente operare le norme nazionali e regionali vigenti in materia di corretta gestione dei servizi pubblici correlati alle opere di urbanizzazione, la cui titolarità il legislatore espressamente affida all'autorità amministrativa (cfr, ad es., la legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29 e il D. L.gvo 2 febbraio 2001, n. 31, per quanto riguarda il servizio idrico da parte, nonché il d. lgvo 30 aprile 1992, n. 285 per la viabilità stradale).

A ciò consegue che - ove dopo la destinazione di un'area ad opera di urbanizzazione da parte del piano di lottizzazione (che per primo imprime tale destinazione pubblicistica e sulla base del quale viene poi stipulata la convenzione) la stessa fosse ceduta dal lottizzante a terzi - il relativo contratto sarebbe nullo per contrasto con norma imperativa e non potrebbe incidere sui relativi assetti urbanistici e dominicali. Tale conclusione, oltre che normativamente imposta, è indispensabile per garantire la tenuta dell'intero "sistema urbanistico", volto alla tutela di interessi pubblici di rango superiore, che risulterebbero gravemente frustrati dall'alienazione delle opere di urbanizzazione a soggetti privati; in sostanza il sistema tende ad evitare che quelle opere siano sottratte alla loro destinazione a pubblico servizio, in chiave di tutela del corretto sfruttamento del territorio e dei correlati valori di rango ancora superiore, quali il diritto alla salute, alla sicurezza stradale, all'approvvigionamento idrico ed elettrico, etc.. Del resto la necessaria appartenenza alla mano

pubblica delle opere di urbanizzazione (e delle aree su cui esse insistono), secondo il regime del patrimonio indisponibile (perché destinato a pubblico servizio, secondo lo schema di cui all'art. 826, comma 3, del codice civile), è principio assolutamente consolidato in giurisprudenza (cfr., ex multis, T.A.R. Calabria, Catanzaro, Sez. I, 3 maggio 2011, n. 606; conformi T.A.R. Puglia Bari, Sez. II, 1 luglio 2010, n. 2815; T.A.R. Sardegna, Sez. II, 19 febbraio 2010, n. 187 e Sez. II, 21 agosto 2009, n. 1464; TAR Venezia, sentenza n. 1373/2004; Consiglio Stato, Sez. V, 15 marzo 2001, n. 1514).

Infine tale approccio interpretativo ha trovato ulteriore consacrazione normativa a seguito dell'entrata in vigore del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia), ove all'art. 16, comma 2 si afferma che “2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune”. Quindi, una volta ricondotte al regime del patrimonio indisponibile, le opere di urbanizzazione godono del sistema di protezione di cui all'art. 828, comma 2, del codice civile, secondo cui “I beni che fanno parte del

patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano”, il che ne impedisce l’alienazione e l’usucapione da parte dei privati (cfr., ex multis, Cassazione civile, Sez. II, 15 febbraio 2010 , n. 3465). Tuttavia, una volta enucleato detto principio in termini generali, la complessità in fatto della vicenda in esame impone ulteriori precisazioni, che conducono agli approfondimenti istruttori ritenuti indispensabili dal Collegio, nei termini di seguito esposti mediante suddivisione in sottoparagrafi.

3.1.1) La prima questione discende dalla principale argomentazione difensiva utilizzata dal Condominio, il quale, per contestare il descritto “effetto acquisitivo obbligatorio” delle opere di urbanizzazione alla mano pubblica, sostiene che lo stesso non potrebbe nel caso di specie prodursi in relazione ad una serie di aree, le quali - pur destinate dal Piano di lottizzazione e dalla relativa Convenzione ad opere di urbanizzazione - già prima dell’emanazione di tali atti sarebbero state cedute a terzi dalla Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.; precisa, inoltre, il Condominio, che molti dei relativi acquirenti sarebbero proprio i condomini o loro danti causa.

A riprova di tali affermazioni il Condominio produce:

- alcune pronunce del Giudice civile in cui, a sostegno della decisione di riconoscere come esistente l’obbligo dei residenti di versare al Condominio gli oneri relativi alla gestione delle opere di urbanizzazione, si adombrano concreti dubbi in ordine alla titolarità

delle stesse opere da parte del Comune di Maracalagonis, in quanto già cedute a terzi dal lottizzante prima che intervenissero gli atti di destinazione urbanistica;

- alcuni atti notarili di vendita (Rogito Notaio Cesare Cherchi in data 4 giugno 1963: doc. 5; Rogito notaio Cesare Cherchi in data 1 aprile 1970; Rogito Notaio Cesare Cherchi in data 20 maggio 1975: doc. 9);

- una “dichiarazione sostitutiva di certificati”, a firma del sig. Ariu Piero (tecnico visurista), contenente l’elencazione degli estremi di trascrizione di n. 160 rogiti notarili, tutti apparentemente precedenti alla Convenzione di lottizzazione, unitamente ad una dichiarazione dello stesso tecnico secondo cui “la soc. Immobiliare Torre Finocchio s.p.a., successivamente denominata soc. immobiliare Torre delle Stelle, con rogiti del notaio Cesare Cherchi, ha trasferito ai sottoelencati acquirenti, oltre alla proprietà delle aree fabbricabili, tutte site nel territorio del Comune di Maracalagonis, anche la proprietà delle strade e della rete idrica di distribuzione della lottizzazione per la quota millesimale di propria spettanza”;

- una relazione di consulenza tecnica, redatta dal geom. Luigi Meloni per incarico della Corte d’Appello, nella quale si afferma, tra l’altro, che “In ragione di atti pubblici di compravendita antecedenti la data della convenzione 2 marzo 1970...con i quali la soc. Immobiliare Torre delle Stelle già procedeva alla vendita dei lotti edificabili compresi nella lottizzazione...precisando che alla data della Convenzione la Società lottizzante non era più proprietaria della

quota pari all'intero (100%) delle aree cedute a strada”.

Riguardo a tali allegazioni e produzioni documentali il Collegio osserva quanto segue.

È evidente che, ove risultasse provata la cessione di aree in epoca precedente alla loro destinazione ad opere di urbanizzazione, la successiva Convenzione di lottizzazione ed i successivi atti esecutivi non potrebbero in parte qua produrre il loro normale effetto traslativo, in quanto aventi ad oggetto beni all'epoca non più di proprietà del lottizzante/cedente, per cui - a prescindere dalle conclusioni giuridiche ultime che questa situazione eventualmente comporterebbe (sulle quali si rinvia, ove in concreto necessario, alla sentenza conclusiva) - è pregiudiziale accertare se e per quali porzioni di “aree urbanizzate” detta evenienza si sia effettivamente realizzata.

Al riguardo, premesso che la relativa prova ricade principalmente nell'onere processuale del Condominio, ai sensi dell'art. 64, comma 1, CPA, avendo lo stesso sollevato la relativa eccezione, il Collegio non di meno ritiene che le citate produzioni documentali costituiscano un rilevante “principio di prova”, attestando, ancorché in modo non puntuale, l'esistenza di atti di vendita a terzi di aree insistenti nella lottizzazione, la maggior parte dei quali precedente ai relativi atti pianificatori; un “principio di prova” che impone ulteriori approfondimenti istruttori, posto che quelle produzioni documentali non si basano su di un'analisi dettagliata dei rogiti invocati (peraltro



neppure prodotti in giudizio, salvo un limitato numero di essi) e neppure sul confronto comparativo tra gli estremi catastali (anche in base alla loro “evoluzione storica”) indicati negli stessi rogiti e quelli citati negli atti pubblici relativi alla lottizzazione, il che appare, invece, indispensabile al fine di verificare se le aree cedute in epoca anteriore alla lottizzazione coincidano effettivamente con quelle poi destinate ad opere di urbanizzazione.

Reputa, allora, il Collegio, in ragione di tale obiettiva incertezza, che sussistano nel caso di specie le condizioni, previste dall’art. 64, comma 3, C.P.A., per procedere d’ufficio alla “acquisizione di informazioni e documenti utili ai fini del decidere che siano nella disponibilità della pubblica amministrazione”; si ritiene, pertanto, di dover disporre il deposito, a cura del Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari, di copia delle note di trascrizione relative a tutti i rogiti che saranno analiticamente indicati fra breve.

È opportuno, infine, rilevare che detti accertamenti istruttori non precludono ulteriori valutazioni del Collegio, necessariamente rinviata alla sentenza di merito, in ordine a possibili meccanismi di acquisizione della proprietà a titolo originario da parte dell’amministrazione, ad esempio nella forma dell’usucapione per uso pubblico, sempre che ne risultino in concreto sussistenti i presupposti, il che potrà essere verificato solo all’esito delle verifiche che ci si appresta ad affidare al consulente tecnico d’ufficio.

3.1.2.) Ma vi sono anche ulteriori aspetti ancora da approfondire in

relazione alla prima delle due lottizzazioni oggetto del giudizio.

In primo luogo dagli atti di causa non risulta l'avvenuto collaudo di nessuna delle relative opere di urbanizzazione.

Inoltre alcune di dette opere sono state poi concretamente cedute al Comune mediante il cd. Contratto aggiuntivo (vedi supra), mentre non risultano altri atti di analogo tenore in relazione alle rimanenti opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di lottizzazione (in specie la rete idrica con relative pertinenze ed accessori e la rete elettrica con relative pertinenze ed accessori).

Non risultano poi versati in giudizio alcuni atti amministrativi e convenzionali relativi alla lottizzazione in esame.

Pertanto il Collegio ritiene indispensabile ordinare il deposito, a cura del Comune di Maracalagonis, degli atti relativi ad eventuali procedure di collaudo delle opere di urbanizzazione insistenti nella lottizzazione Torre delle Stelle, unitamente ad eventuali atti convenzionali (ulteriori rispetto al cd. contratto aggiuntivo) di concreta cessione di opere di urbanizzazione, nonché agli ulteriori atti amministrativi e convenzionali della lottizzazione che saranno di seguito elencati.

Infine sugli aspetti maggiormente controversi saranno formulati appositi quesiti al C.T.U., come fra breve si vedrà.

3.2.) La seconda porzione di territorio cui si riferisce la presente controversia riguarda la lottizzazione “Cocco e altri”, oggetto della Convenzione stipulata dai lottizzanti con il Comune di

Maracalagonis in data 29 febbraio 1972 (doc. 14 prodotto dal Condominio) e del presupposto Piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Maracalagonis 15 aprile 1971, n. 5, approvata dal CO.RE.CO. con determinazione 18 giugno 1971.

Ivi fu prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico degli stessi lottizzanti, stabilendo che le aree di urbanizzazione “passeranno...in piena proprietà al Comune di Maracalagonis entro tre giorni dal collaudo, che sarà effettuato dal Comune entro il primo semestre dall’ultimazione dei lavori” (art. 8). Allegato alla suddetta convenzione di lottizzazione vi è un elenco degli estremi catastali delle opere oggetto di futura cessione, ripartite per destinazione e con indicazione delle relative superfici, confermate da un allegato riepilogo, nei termini di seguito esposti: - mq. 3.040 per scuole ed asili; - mq. 1.200 per parcheggi; - mq. 8.390 per parchi pubblici e giochi; per un totale complessivo di mq. 13.830.

Riguardo a dette aree sorgono questioni in parte analoghe ed in parte differenti rispetto a quelle relative alla lottizzazione Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.

Gli aspetti comuni riguardano la presumibile mancata effettuazione dei collaudi e l'apparente inesistenza di atti di concreta cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, pur prevista dalla Convenzione all'esito del collaudo, unitamente alla mancata produzione in giudizio di alcuni atti amministrativi fondamentali.

Gli elementi di diversità consistono, in primo luogo, nella circostanza che alla lottizzazione “Cocco e altri” non pare riferirsi l’eccezione di “cessione a non domino” che il Condominio ha rivolto nei confronti delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.; a ciò si aggiunge il fatto, eccepito dal Condominio, che su alcune aree destinate ad opere di urbanizzazione nella lottizzazione “Cocco e altri” lo stesso Condominio avrebbe edificato a propria cura e spese svariate strutture destinate ad uso collettivo, quali campi sportivi, strutture ricreative, etc.

Pertanto il Collegio ritiene indispensabile ordinare il deposito, a cura del Comune di Maracalagonis, degli atti relativi ad eventuali procedure di collaudo delle opere di urbanizzazione insistenti nella lottizzazione “Cocco e altri”, unitamente ad eventuali atti convenzionali di concreta cessione di opere di urbanizzazione, nonché agli atti amministrativi e convenzionali della lottizzazione che saranno di seguito elencati.

Infine anche su questi aspetti controversi saranno formulati appositi quesiti al C.T.U.

3.3.) La terza porzione di territorio richiamata nel ricorso n. 66/2011 è quella relativa alle aree che il Condominio, nel proprio ricorso, definisce dei “Cussorgiali”, assumendo trattarsi di aree edificate prima della programmazione urbanistica operata dalle sopra citate lottizzazioni e sulle quali, pertanto, non vi sarebbe stata alcuna

cessione (e neppure previsione di cessione) alla mano pubblica.

È però opportuno osservare fin d'ora, sempre al fine di delimitare il thema decidendum, che dette aree, peraltro indicate in modo assolutamente generico dal Condominio, non coincidono in alcun modo con quelle oggetto delle deliberazioni impugnate e neppure con quelle oggetto del primo ricorso “a parti invertite”, per cui i relativi aspetti di fatto risultano irrilevanti ai fini della presente controversia.

3.4.) La quarta porzione di territorio citata dal Condominio riguarda, infine, la “parte di Torre delle Stelle, a valle della Strada provinciale n. 17 Cagliari - Villasimius”, ricadente in territorio di Sinnai e che secondo il Condominio non è mai stata oggetto di lottizzazione, perché in origine ricadente in una “zona di completamento” del vigente Piano di Fabbricazione (poi annullato con sentenza del T.A.R. Sardegna del 1992) e solo molto tempo dopo inserita in Zona F.

Anche in questo caso, però, non pare che le relative aree assumano rilievo ai fini della presente controversia, perché il ricorso n. 691/2009 è stato proposto da soggetti tutti proprietari di immobili ricadenti nella lottizzazione Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. e perché le deliberazioni n. 145/2010, n. 146/2010 e n. 147/2010, oggetto del secondo ricorso n. 66/2011 proposto dal Condominio, non si riferiscono ad opere insistenti su detta porzione di territorio.

4. Gli incombenti processuali nel dettaglio.

Tutto ciò premesso il Collegio ritiene indispensabile quanto segue.

4.1 Disporre la chiamata in causa della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., in persona del suo rappresentante legale pro tempore, ai sensi degli artt. 28, comma 3, 46, 49, comma 3, e 51 del C.P.A., mediante notifica a cura del Condominio Torre delle Stelle - entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione della presente sentenza - di questa stessa sentenza, del ricorso n. 961/2009 e dei relativi atti di intervento in giudizio, nonché del ricorso n. 66/2011 e dei relativi atti di intervento, con espressa avvertenza che, ai sensi dell'art. 49, comma 3, richiamato dall'art. 51, comma 2, C.P.A., in caso di mancato rispetto del sopra citato termine per la notifica questo Giudice provvederà ai sensi dell'articolo 35 C.P.A.

La costituzione della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. potrà avvenire, ai sensi dell'art. 46 del C.P.A., richiamato dall'art. 51, comma 1, C.P.A., entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal perfezionamento nei propri confronti della notifica degli atti sopra indicati e consentirà alla parte interessata di depositare memorie, proporre istanze, produrre documentazione ed indicare i mezzi di prova di cui intende avvalersi.

4.2. Ordinare al Comune di Maracalagonis il deposito, entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione della presente sentenza, della documentazione di seguito indicata:

riguardo alla lottizzazione "Torre delle Stelle" (quella cioè facente capo alla Convenzione di lottizzazione del 2 marzo 1970):

- copia degli eventuali atti relativi a procedure di collaudo delle opere di urbanizzazione insistenti nella lottizzazione;
- copia di eventuali atti convenzionali, ove esistenti, ulteriori rispetto al cd. contratto aggiuntivo, di concreta cessione al Comune delle medesime opere di urbanizzazione.
- copia degli atti di adozione e approvazione del relativo Piano di lottizzazione (quello cioè approvato con determinazione del Consiglio comunale 2 ottobre 1969, n. 11), nonché degli atti che hanno determinato la sua iniziale efficacia (delibere del CO.RE.CO, atti di pubblicazione) e relativi allegati utili ai fini della ricostruzione dei fatti di causa;
- cartografia del sopra citato Piano di lottizzazione, ove dovranno essere evidenziate le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre la cartografia dovrà recare indicazione distinta di tutti i numeri di mappali in essa rientranti e dovrà essere accompagnata da apposita nota riepilogativa che, con riferimento a tutti i mappali interessati da opere di urbanizzazione, indichi i loro estremi catastali, le generalità del proprietario di allora e la superficie dei singoli mappali utilizzata per le opere di urbanizzazione;
- copia degli allegati tecnici alla Convenzione di lottizzazione del 2 marzo 1970, al successivo Verbale di constatazione ed al Contratto aggiuntivo stipulato in data 10 gennaio 1977, nei limiti in cui essi assumano rilievo ai fini della presente controversia;
- copia degli allegati tecnici alle deliberazioni n. 145/2010, n.

146/2010 e n. 147/2010 della G.M. di Maracalagonis;  
riguardo alla lottizzazione “Cocco e altri” (quella cioè facente capo  
alla Convenzione di lottizzazione del 29 febbraio 1972):

- copia di eventuali atti relativi a procedure di collaudo delle opere di urbanizzazione insistenti nella lottizzazione “Cocco e altri”;
- copia di eventuali atti convenzionali aventi ad oggetto la concreta cessione delle stesse opere di urbanizzazione, in attuazione dell’art. 8 della sopra citata Convenzione;
- copia degli atti di adozione e approvazione del relativo Piano di lottizzazione, nonché degli atti che hanno determinato la sua iniziale efficacia (delibere del CO.RE.CO, atti di pubblicazione), unitamente ai relativi allegati nei limiti in cui assumano rilievo ai fini della presente controversia;
- cartografia del sopra citato Piano di lottizzazione, nella quale dovranno essere evidenziate le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la cartografia dovrà recare indicazione distinta di tutti i numeri di mappali in essa rientranti e dovrà essere accompagnata da apposita nota riepilogativa che, con riferimento a tutti i mappali interessati da opere di urbanizzazione, indichi gli estremi catastali, le generalità del proprietario di allora e la superficie dei singoli mappali utilizzata per le opere di urbanizzazione;;
- copia degli allegati tecnici alla Convenzione di lottizzazione del 29 febbraio 1972, nei limiti in cui assumano rilievo ai fini della presente



controversia;

- copia degli allegati tecnici alle deliberazioni n. 145/2010, n. 146/2010 e n. 147/2010 della G.M. di Maracalagonis;

riguardo ad entrambe le lottizzazioni:

- copia di ogni altro documento utile ai fini di una compiuta ricostruzione della vicenda;
- una relazione finale, per ciascuna delle due lottizzazioni sopra indicate, illustrativa di tutti i documenti prodotti, recante specifico riferimento agli stessi mediante elenco numerato, nonché indicante la documentazione che non è stato possibile produrre (ad es. eventuale inesistenza delle procedure di collaudo o di altri atti di concreta cessione delle opere di urbanizzazione) ed ogni altra informazione non desumibile dalla documentazione trasmessa.

La mancata o incompleta trasmissione della documentazione e/o delle relazioni sopra indicate sarà valutata quale indice del comportamento processuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 116 del c.p.c.

4.3. Ordinare al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari il deposito, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla comunicazione della presente sentenza, di copia delle note di trascrizione relative ai n. 160 rogiti notarili elencati nella nota a firma del visurista Ariu Piero (che la Segreteria dovrà allegare in copia alla presente sentenza, in sede di trasmissione della stessa alla Conservatoria), nonché della nota di trascrizione relativa all'ulteriore

atto notarile non prodotto in giudizio (ed al quale si fa riferimento nel ricorso n. 66/2011), cioè l'atto a rogito del Notaio Cesare Cherchi in data 1 aprile 1970, registrato in data 20 aprile 1970, avente ad oggetto la cessione, da parte della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l. alla Fondazione Stand by Foundation, di una quota di aree comprese nella lottizzazione Torre delle Stelle, in corrispondenza della zona servita dalle via Altair, Antares e Croce del Sud..

Il Conservatore dovrà accompagnare le sopra citate note di trascrizione con una relazione descrittiva della documentazione trasmessa a questo Tribunale.

4.4. Disporre consulenza tecnica d'ufficio, ai sensi dell'art. 67 del C.P.A., al fine di svolgere gli accertamenti e le valutazioni tecniche necessarie a ricostruire con precisione le vicende traslative ed urbanistiche delle aree interessate da opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni relative alle lottizzazioni Torre delle Stelle s.r.l. (convenzione del 2 marzo 1970) e "Cocco e altri" (convenzione del 29 febbraio 1972).

Il Collegio ritiene di nominare Consulente Tecnico d'Ufficio, l'ing. Pierfrancesco Testa, con studio in Cagliari, via Bacaredda n. 8 (cell. n. 335/6785869; fax n. 1786031453), il quale, previa prestazione del giuramento di fronte al giudice istruttore delegato, dovrà rispondere, in particolare, ai seguenti quesiti, ritenuti utili dal Collegio ai fini della risoluzione della controversia:

a) accertare se le aree (specificando per ognuna l'identificazione

catastale, la superficie ed il proprietario) oggetto dei rogiti notarili di cui al precedente punto 4.3. siano comprese (anche solo in parte) all'interno delle lottizzazioni di cui alle convenzioni del 2 marzo 1970 e del 29 febbraio 1972, nonché, più nel dettaglio, all'interno delle zone da esse e dai relativi piani destinate ad opere di urbanizzazione (l'accertamento dovrà essere effettuato evidenziando le "vicende storico - catastali" dei singoli mappali interessati e di quelli previsti negli atti delle due lottizzazioni);

b) accertare, con ogni possibile mezzo di prova, anche indiretto, quale sia stata l'effettiva e concreta destinazione delle aree ove era stata prevista (in entrambe le sopra descritte lottizzazioni) l'ubicazione delle opere di urbanizzazione, dalla stipula delle relative convenzioni a tutt'oggi, specificando se e su quali di dette aree siano state effettivamente realizzate opere di urbanizzazione (o comunque opere destinate alla fruizione collettiva dei residenti), precisando la data della loro realizzazione e quella dell'iniziale utilizzo pubblico (o soltanto collettivo da parte dei residenti), nonché specificando il soggetto giuridico che ha materialmente realizzato le relative infrastrutture.

c) accertare se siano state realizzate (e in caso affermativo da quando) opere di urbanizzazione (o comunque destinate ad uso pubblico o collettivo dei soli residenti) in aree diverse da quelle all'uopo destinate negli atti di entrambe le lottizzazioni, specificando, ove possibile, la data della loro realizzazione, l'effettivo tipo di

utilizzo (pubblico o collettivo, nei termini sopra descritti), nonché il soggetto giuridico che ha materialmente realizzato le relative infrastrutture.

d) in relazione al quesito di cui al precedente punto a), redigere apposito “riepilogo”, indicante la data di ciascun rogito e dei relativi mappali, nonché l’eventuale corrispondenza (anche parziale) tra le singole aree oggetto dei rogiti e quelle destinate ad opere di urbanizzazione;

e) in relazione ai quesiti a), b), c), predisporre una planimetria dettagliata delle due lottizzazioni, indicante (anche mediante sistema di evidenziazione cromatica) le destinazioni urbanistiche impresses alle unità catastali in esse rientranti, cui dovrà essere sovrapposta altra planimetria trasparente, recante l’individuazione delle aree oggetto dei rogiti notarili di cessione di cui alla precedente lett. a), nonché le aree descritte ai punti b) e c).

Il Comune di Maracalagonis ed il Condominio Torre delle Stelle s.r.l. dovranno mettere a disposizione del Consulente tutta la documentazione che verrà richiesta dallo stesso ai fine dell’adempimento dell’incarico. Inoltre il Consulente, oltre a poter visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione versata in atti, potrà effettuare ogni ulteriore accertamento utile presso le pubbliche amministrazioni competenti (ad esempio la Regione Sardegna, il Comune di Maracalagonis, il Comune di Sinnai, l’Archivio Notarile, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto) o presso

società che esercitano servizi pubblici (ad esempio Enel s.p.a.). Infine potrà avvalersi di collaboratori ai fini dell'espletamento di operazioni materiali o tecniche che richiedano specifica professionalità (ad es. potrà avvalersi di un tecnico visurista).

La predetta consulenza tecnica, da effettuarsi senza la presenza del Giudice, dovrà riportare distintamente i risultati e le conclusioni finali in una relazione scritta con allegati i documenti necessari (es. strumento urbanistico, planimetrie e fotografie dei luoghi, riepilogo e planimetria in precedenza descritti) all'accertamento sopra disposto.

La relazione scritta, con l'allegata documentazione sopra descritta, dovrà essere predisposta nel rispetto della procedura dettata dall'articolo 67 del cod. proc. amm. ed in particolare:

- a) entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data del giuramento, che sarà prestato con le modalità di cui art. 193 c.p.c. in data 23 gennaio 2012, il consulente tecnico d'ufficio curerà la trasmissione di uno schema della propria relazione alle parti ovvero, se nominati, ai loro consulenti tecnici;
- b) entro il termine di giorni 30 (trenta) della ricezione dello schema di relazione, i consulenti tecnici di parte dovranno far pervenire al consulente tecnico d'ufficio le loro eventuali osservazioni e conclusioni;
- c) entro i successivi 30 (trenta) giorni dalla ricezione delle osservazioni, o dalla scadenza del termine di cui al punto precedente, il CTU dovrà procedere al deposito in segreteria della relazione

finale, nella quale dovrà altresì dar conto delle eventuali osservazioni e conclusioni dei consulenti di parte, prendendo specificamente posizione su di esse.

Le parti possono comunicare, in occasione del giuramento del CTU, la nomina di propri consulenti. La nomina può, comunque, intervenire sino al momento dell'inizio delle operazioni della c.t.u., alle quali gli stessi consulenti tecnici di parte e i difensori possono intervenire ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 comma 3° del cod. proc. amm.; a tale ultimo riguardo il Consulente d'Ufficio dovrà dare comunicazione, a mezzo fax da inviare al domicilio eletto dei procuratori delle parti almeno 7 (sette) giorni prima dell'inizio delle operazioni peritali, del giorno e dell'ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni in discorso.

Il Collegio, tenuto conto che la consulenza tecnica si rende necessaria soprattutto al fine di verificare l'esattezza e rilevanza di eccezioni proposte dal Condominio Torre delle Stelle, pone provvisoriamente a carico dello stesso Condominio l'acconto sulle spese della consulenza e rimanda alla sentenza finale la decisione sulle spese del giudizio, comprese quelle sulla Consulenza tecnica.

Il Condominio (inteso quale unità rappresentativa dei vari condomini, sui quali in ultima analisi gravano le spese, secondo le regole interne dello stesso Condominio) dovrà di conseguenza versare al Consulente d'Ufficio euro 7.000,00 (settemila/00) a titolo di acconto, entro quindici giorni dalla prestazione del giuramento.

Ove necessario in relazione alla complessità degli accertamenti preliminari, ed ai relativi costi, il Consulente potrà presentare istanza di integrazione della sopra descritta anticipazione. Il mancato versamento dell'acconto (o della sua prescritta integrazione) costituisce valido motivo per il Consulente di rifiutare l'inizio o il proseguimento dell'attività peritale. Ove la Consulenza Tecnica non venga eseguita a causa del mancato versamento dell'acconto (o della sua prescritta integrazione), la controversia verrà definita alla luce della documentazione presente in atti ed alla luce del comportamento processuale delle parti ai sensi dell'art. 116 del c.p.c. Si dà mandato alla Segreteria affinché comunichi immediatamente la presente sentenza alle parti, presso i rispettivi difensori costituiti, nonché al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari (al quale dovrà essere, altresì, inviata copia della nota a firma del visurista sig. Piero Ariu: doc. 6 in atti) e al C.T.U. nominato.

Fissa la prossima udienza pubblica per il giorno 11 luglio 2012.

Nel frattempo resta sospesa ogni ulteriore decisione di rito, nel merito e sulle spese

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda)

non definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe proposto, ai sensi dell'art. 36, comma 2, C.P.A.:

1) Respinge l'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 961/2009

proposta dal Condominio Torre delle Stelle, l'eccezione di inammissibilità dell'intervento ad opponendum del medesimo Condominio nel ricorso n. 961/2009 proposta dai ricorrenti, nonché l'eccezione di inammissibilità del ricorso n. 66/2011 proposta dai controinteressati e dal Comune resistente.

2) Nomina giudice delegato per l'assunzione dei mezzi di prova il consigliere Anonio Plaisant;

3) Ordina la chiamata in causa, a cura del Condominio Torre delle Stelle, della Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l., in persona del suo attuale rappresentante legale, nei modi, termini ed agli effetti specificati al paragrafo 4.1. della motivazione;

4) Dispone gli incumbenti istruttori descritti in motivazione ai punti 4.2. e 4.3., rispettivamente a cura del Comune di Maracalagonis e del Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari;

5) Dispone consulenza tecnica d'ufficio, nominando consulente tecnico l'ing. Pierfrancesco Testa, il quale dovrà prestare giuramento, alle ore 10,00 del giorno 23 gennaio 2012, dinanzi al Consigliere Antonio Plaisant.

6) Assegna, per l'espletamento della consulenza, i termini indicati in motivazione, con la precisazione che il termine di giorni 90 (novanta), per la predisposizione dello schema di relazione, decorre dalla data di prestazione del giuramento del Consulente tecnico, oppure dalla data, ove successiva, di pagamento dell'acconto di cui al successivo punto 6;



7) Autorizza le parti costituite a nominare un proprio consulente, sino alla data di inizio delle operazioni peritali, con dichiarazione ai sensi dell'art. 67 cod. proc. amm., da depositare presso la Segreteria di questa Sezione;

8) Dispone che il Condominio Torre delle Stelle corrisponda direttamente al consulente tecnico, prima dell'inizio delle operazioni peritali, a titolo di anticipazione, la somma di Euro 7.000,00 (settemila/00), mentre il compenso definitivo sarà liquidato al completamento delle predette operazioni, a seguito di redazione di parcella da allegare alla relazione di consulenza tecnica, con la sentenza che definisce il giudizio.

9) Manda alla Segreteria giurisdizionale della Sezione di effettuare le comunicazioni indicate in motivazione, nonché di notificare, ai sensi del comma 1 dell'art. 67 cod. proc. amm., copia della presente sentenza al C.T.U., invitandolo a presentarsi nella Segreteria della Sezione alla suindicata data, per prestare il giuramento;

10) Rinvia, per l'ulteriore trattazione del ricorso, alla udienza pubblica del 11 luglio 2012 ora di regolamento.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 18 maggio 2011 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente

Marco Lensi, Consigliere

Antonio Plaisant, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 04/08/2011

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)